

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011、200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2019-30 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别风险提示：

1. 本次收购资产事项构成关联交易，本次交易尚需提交股东大会审议后方可实施，结果存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

2. 本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组。

3. 本次股权收购事项目前已获得国有资产管理部门审批同意，股权收购相关评估报告尚需进行国资监管备案程序，相关评估报告将在完成备案程序后对外发布，评估相关数据届时也将更新，敬请广大投资者届时查阅。

一、关联交易概述

为响应深圳市国资委的号召，进一步推进优质资源向优势企业特别是上市公司集中，增强上市公司发展后劲，优化和夯实上市公司产业结构，做大做强上市公司优势主业，公司拟以现金方式收购深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）持有的深圳市投控物业管

理有限公司 100%（以下简称“投控物业”）股权。

投控物业是深投控的全资子公司，原名深圳高新区物业管理有限公司，系 1997 年 9 月 16 日原由深圳市高新技术产业园区服务中心、深圳市高新区开发建设公司发起设立的有限责任公司，2010 年 1 月更名至今，注册资本 3000 万人民币，法定代表人刘声向，目前公司的主营业务分为三部分：一是房地产项目开发，二是物业管理服务，三是自有物业的出租经营，其中物业管理服务主要由下属的产业园分公司及高新区分公司承担，在管的产业园区面积约 360 万平米，项目主要有深圳软件产业基地、深圳湾科技生态园、深圳湾创业投资大厦、深投控创智天地大厦、深圳市高新技术工业村等一批产业园区管理项目。

公司和深投控已共同委托具有证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对投控物业截至 2019 年 3 月 31 日的净资产情况进行审计并出具了审计报告（编号：瑞华专审字【2019】48400007 号）。截至基准日 2019 年 3 月 31 日，经审计，投控物业经审计的资产总额为人民币 998,793,826.85 元，负债总额为人民币 647,166,923.48 元，所有者权益合计为人民币 351,626,903.37 元。

公司和深投控已共同委托具有证券、期货相关业务资格的北京天健兴业资产评估有限公司对标的资产在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。本次评估采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为评估结论；投控物业于

评估基准日 2019 年 3 月 31 日的净资产账面值 4.07 亿元（母公司报表），初步估值为 10.63 亿元，评估增值 6.56 亿元，增值率 161.17%（最终以国资监管备案后的数据为准）。

投控物业 100%股权转让价格=评估净资产+过渡期损益-已分配利润，评估净资产以审计机构、评估机构分别出具审计报告及股权评估报告为基础，以国有资产管理部門备案确认的评估值为作价参考依据确定标的公司 100%股权转让价格，过渡期损益以双方共同聘请的会计师事务所，对标的公司自 2019 年 3 月 31 日至交割完成之日期间的期后损益专项审计结果为准，已分配利润为投控物业于 2019 年 6 月向深投控分配的股利 1.235 亿元人民币。

此次收购投控物业，将增加公司地产业务和产业园区开发的土地资源，进一步夯实公司地产业务发展后劲，同时，将进一步提升公司产业园区运营管理实力，公司高端产业园区运营管理规模将进入国内产业园区运营管理第一梯队，为打造中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商的宏伟发展愿景增添助力。

深投控为本公司及投控物业的控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》，深投控为本公司的关联方，本次交易构成了关联交易。

2019 年 9 月 6 日，公司召开第九届董事会第八次会议，审议通过了《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，关联董事履行了回避义务，未参与表决。公司独立董事已事前认可并对本次关联交易发表了独立意见。本次资产收购交易尚需

提交股东大会审议，与本次关联交易有利害关系的关联股东将回避对相关议案的表决。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，收购事项目前已获得国有资产管理部门审批同意，股权收购相关评估报告尚需进行国资监管备案程序，相关评估报告将在完成备案程序后对外发布，评估相关数据届时也将更新，敬请广大投资者届时查阅。

二、关联方情况

（一）基本注册信息

1. 关联方名称：深圳市投资控股有限公司
2. 注册地址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼
3. 统一社会信用代码：914403007675664218
4. 法定代表人：王勇健
5. 注册资本：2564900 万元人民币
6. 经济性质：有限责任公司（国有独资）
7. 经营期限：50 年（自 2004 年 10 月 13 日起至 2054 年 10 月 13 日止）

8. 经营范围：银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权的投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。

9. 主要股东及持股比例：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

会持有其 100%股权。

（二）关联方历史沿革、主要业务和财务数据等

根据深圳市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署，深圳市国资委于 2004 年 9 月 29 日印发深国资委【2004】223 号文，决定以新设合并的方式成立深投控，深投控主营业务为国有股权投资与管理、政府配置土地开发与经营，战略性新兴产业投资与服务。

深投控最近三年（2016 年-2018 年）经审计的合并报表主要财务数据如下：

单位：亿元

财务指标	2018 年	2017 年	2016 年
总资产	5,561.15	4,863.88	4,002.47
总负债	3,224.75	2,663.67	2,255.33
净资产	2,336.40	2,200.21	1,747.14
资产负债率	57.99%	54.76%	56.35%
营业收入	717.55	473.81	324.13
净利润	159.53	149.09	113.76

（三）关联关系说明

深投控持有本公司 63.82%的股份，是公司控股股东，构成公司的关联方。

（四）关联方是否为失信被执行人

经查询“国家企业信用信息公示系统”网站，深投控不是失信责任主体。

三、关联交易标的公司情况

(一) 交易标的

1. 交易的名称和类别:

收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权

2. 权属状况说明:

交易标的产权清晰,不存在抵押、质押及其他第三人权利的情况,不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项或查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 交易标的及其核心资产的历史沿革:

深圳市投控物业管理有限公司(以下简称“投控物业”),原名深圳高新区物业管理有限公司,系1997年9月16日原由深圳市高新技术产业园区服务中心、深圳市高新区开发建设公司发起设立的有限责任公司。

根据2006年7月5日深圳市委办公厅深办[2006]34号和深办[2006]35号《关于印发<深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案>的通知》,深圳市高新技术产业园区领导小组将其下属单位持有的投控物业100%股权划转给深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”),划转后投控物业成为国有独资有限责任公司。

根据深投控{2007}513号文《关于整合物业管理类划转单位的决定》,将深圳市泰新利物业管理有限公司等19家物业管理类单位划转给投控物业。

2007 年 12 月 3 日，高新物董[2007]7 号《关于成立深圳高新区物业管理有限公司高新区分公司的决议》董事会决议，在原深圳高新区物业管理有限公司基础上设立深圳高新区物业管理有限公司高新区分公司。2007 年 12 月 26 日投控物业高新区分公司正式成立，领取了注册号为 440301103086559 号营业执照，投控物业原物业管理业务由高新区分公司承接。

2008 年 4 月 27 日深投控以深投控[2008]202 号文将深圳市海联招待所 100%的股权划转给投控物业管理。

2008 年 7 月 31 日深投控以深投控[2008]375 号文将 2007 年 10 月 17 日划转给投控物业管理的深圳市通业物业管理有限公司转划给深投教育公司。

2008 年 8 月 1 日深投控以深投控[2008]373 号、374 号文将深圳市聚联人力资源开发有限公司 90%的股权及深圳市康体俱乐部 100%的股权划转给投控物业管理。

2010 年 1 月 27 日，投控物业更名为深圳市投控物业管理有限公司。

2010 年 12 月 31 日深投控与投控物业签订股权划转协议，将深圳市华政鹏物业管理中心 100%股权划转给投控物业。

2016 年 4 月根据深投控物【2016】63 号《关于成立产业园分公司的通知》组建成立产业园分公司，2016 年 4 月 7 号经深圳市市场监督管理局批准成立的有限责任分公司，持有注册号统一社会信用代码 91440300MA5DA7XG2D 营业执照，经营期限为自 2016 年 4 月 7 日至

2027 年 4 月 7 日止。

投控物业原注册资本 300 万元，根据 2007 年 10 月 17 日深投控[2007]512 号《关于对深圳高新区物业管理有限公司进行增资的决定》，深圳市投资控股有限公司公司对投控物业增资 2,700 万元，本次增资工商变更登记于 2007 年 12 月 21 日办理完毕，变更后投控物业注册资本为 3,000 万元。

截至 2019 年 3 月 31 日止，投控物业注册资本为 3,000 万元，深投控持有投控物业 100%股权。

4. 出让方获得交易标的的时间、方式和价格:

根据 2006 年 7 月 5 日深圳市办公厅深办[2006]34 号和深办[2006]35 号《关于印发<深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案>的通知》，深圳市高新技术产业园区领导小组将其下属单位持有的投控物业 100%股权划转给深圳市投资控股有限公司。交易标的近三年又一期不存在交易或权益变动及相关评估情况。

5. 资产运营情况说明:

投控物业经营状况正常。

(二) 标的资产概况

- 1. 公司名称:** 深圳市投控物业管理有限公司
- 2. 企业性质:** 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
- 3. 注册地址:** 深圳市福田区南园路 94 号培训中心大楼
- 4. 法定代表人:** 刘声向

5. 注册资本：3000.00 万人民币

6. 成立时间：1997 年 09 月 16 日

7. 经营范围：物业管理（凭物业管理资质证书经营），机电设备维护、保养（不含限制项目）；园林绿化；兴办实业（具体项目另行申报）；物业租赁。

8. 主要股东及持股比例：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市投资控股有限公司	3,000.00	100.00%

9. 主要财务数据：

资产负债表（合并报表）

金额单位：万元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
流动资产	58,317.35	61,311.32	68,614.84
非流动资产	45,288.47	52,343.48	31,264.54
其中：长期股权投资			
投资性房地产	15,176.33	22,257.22	5,088.92
固定资产	7,296.51	6,990.44	2,546.09
固定资产清理			
在建工程	20,927.88	21,234.04	21,273.28
无形资产	1,685.68	1,649.97	1,646.73
长期待摊费用	98.38	109.47	99.17
递延所得税资产	14.85	14.41	610.36
资产总计	103,605.82	113,654.80	99,879.38
流动负债	58,338.15	62,001.73	63,251.25
非流动负债	1,521.14	1,024.17	1,465.44
负债总计	59,859.28	63,025.91	64,716.69
所有者权益	43,746.54	50,628.89	35,162.69

利润表（合并报表）

金额单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	40,848.76	54,222.48	14,083.82
减：营业成本	29,812.46	39,510.06	10,244.58

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
营业税金及附加	740.20	1,074.29	177.03
销售费用			
管理费用	5,328.35	5,952.61	1,253.61
财务费用	-532.12	-825.14	-279.39
资产减值损失	27.09	71.34	1,138.54
加：其他收益		31.23	9.46
投资收益			19.56
二、营业利润	5,472.79	8,470.56	1,578.47
加：营业外收入	107.94	1,423.58	348.39
减：营业外支出	89.70	139.49	108.79
三、利润总额	5,491.03	9,754.65	1,818.07
减：所得税费用	1,385.72	2,461.15	432.58
四、净利润	4,105.31	7,293.50	1,385.49

上表中列示的 2017、2018 年财务数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具致同审字（2018）第 441FC0026 号、致同审字（2019）第 441FC0223 号审计报告；评估基准日数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具审计报告（编号：瑞华专审字【2019】48400007 号）。

10. 《深圳市投控物业管理有限公司章程》或其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

11. 标的公司是否为失信被执行人

经查询“国家企业信用信息公示系统”网站，投控物业不是失信责任主体。

12. 本公司不存在为拟出售股权的标的公司提供担保、财务资助、委托该标的公司理财，以及其他该标的公司占用上市公司资金的情况。本公司与标的公司不存在经营性往来情况。

13. 标的公司不存在为他人提供担保、财务资助等情况。交易完成后不存在以经营性资金往来的形式变相为交易对手方提供财务资助情形。

（三）审计及评估情况

1. 审计情况

公司和深投控已共同委托具有证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对投控物业截至 2019 年 3 月 31 日的净资产情况进行审计并出具了审计报告（编号：瑞华专审字【2019】48400007 号）。截至基准日 2019 年 3 月 31 日，经审计，投控物业经审计的资产总额为人民币 998,793,826.85 元，负债总额为人民币 647,166,923.48 元，所有者权益合计为人民币 351,626,903.37 元。

2. 资产评估

本公司和深投控已共同委托具有证券、期货相关业务资格的北京天健兴业资产评估有限公司对标的资产在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。本次评估采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

投控物业于评估基准日 2019 年 3 月 31 日的资产总额账面值 72,794.69 万元，评估值 138,415.46 万元，评估增值 65,620.77 万元，增值率 90.14%；负债总额账面值 32,080.02 万元，评估值 32,080.02 万元，评估增值 0 万元，增值率 0；净资产账面值 40,714.67 万元，评估值 106,335.44 万元，评估增值 65,620.77 万元，增值率 161.17%（上述数据为初步评估结果，最终以国资监管备案后的数据为准）。具体评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	57,317.73	57,682.46	364.73	0.64
2	非流动资产	15,476.96	80,733.00	65,256.04	421.63
3	其中：长期股权投资	14,789.68	78,585.15	63,795.47	431.35
4	投资性房地产	131.20	1,643.34	1,512.14	1,152.55
5	固定资产	314.13	326.40	12.27	3.91
6	在建工程	0.00	0.00	0.00	
7	无形资产	62.45	96.80	34.35	55.00
8	无形资产—土地使用权				
9	其他	179.50	81.31	-98.19	-54.70
10	资产总计	72,794.69	138,415.46	65,620.77	90.14
11	流动负债	31,128.23	31,128.23	0.00	0.00
12	非流动负债	951.79	951.79	0.00	0.00
13	负债总计	32,080.02	32,080.02	0.00	0.00
14	净资产（所有者权益）	40,714.67	106,335.44	65,620.77	161.17

3. 收购范围与主要资产

（1）收购范围

投控物业母公司包括本部、文锦管理处、好年华管理处、产业园分公司及高新区分公司 5 个机构，下属 16 家子公司，子公司如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例%
1	深圳市鹏宏源实业发展有限公司	100
2	深圳市金海联物业管理公司	100
3	深圳市海联招待所	100
4	深圳市泰新利物业管理有限公司	100
5	深圳市社会福利总公司	100
6	深圳市深绿园林技术实业有限公司	90
7	深圳市和霖华建设管理有限公司	90

序号	被投资单位名称	持股比例%
8	深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	100
9	深圳市和风物业管理有限公司	90
10	深圳市体育服务有限公司	100
11	深圳市教师之家培训有限公司	100
12	深圳市教育实业有限公司	100
13	深圳市育发实业有限公司	80.95
14	深圳市康平实业公司	90
15	深圳市华政鹏物业管理中心	100
16	深圳市聚联人力资源开发有限公司	100

(2) 主要资产

本次收购的资产主要是房地产和土地类资产，包括 11 个项目，共 157,258.2 m²（不含待建），具体如下表：

序号	物业名称	物业用途	建筑面积(m ²)
1	福田区红树绿洲小区 1 栋 2 座 4A、3 座 4D、3 座 5G、2 栋 5 座 6H	住宅	235.60
2	龙岗区同路工业区宿舍 A 栋、宿舍 B 栋、厂房 B1 栋；厂房 A1 栋；厂房 A2 栋；厂房 B2 栋	工业厂房及配套	72,523.47
3	宝安区西乡街道行政办公、居住用地	行政办公、居住用地	规划建筑面积 78,925.00
4	龙岗区深汕路宝路工业用地	工业用地	宗地面积 32424.94 平方米，待建
5	罗湖区翠竹路金福大厦三层北半层	商业	567.56
6	福田区梅林二路北侧福兴花园（二期）D 栋 201	商业	1,417.15
7	福田区梅林路与凯丰路交界东南凯丰花园综合楼北 619、620、621、622、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、南 719A	单身公寓、住宅	1,306.82
8	福田区梅林路南侧海康大厦 2111	单身公寓	33.35
9	福田区二号路上梅林村梅兴苑 8 栋 111、112、710	住宅	228.68
10	福田区莲花北路润鹏花园 103	商业	136.95
11	罗湖区立新路好年华大厦 301、6A1、6B8、6C1、9A2、9B1、9B2、9B3、22A4、22A5、22B2、22B4、22B8、22C7	旅业、单身公寓	1,883.62

	合计(不含待建)		157,258.2
--	----------	--	-----------

4. 特别事项说明

根据《市规划和自然资源局关于深圳市投资控股有限公司等单位改制土地资产处置方案的批复》（深规划资源[2019]443号），投控物业土地房地产类资产中，将上述11项产权清晰的商品性质房地产和土地资产，予以备案纳入重组（改制）范围，另有30项资产因无法于短期内确权、无法纳入投控物业股权转让范围而剥离至深投控。

5. 公司董事会对资产评估事项发表的意见

公司董事会对评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设和评估结论的合理性发表意见如下：

（1）评估机构的选聘和独立性

深投控与公司聘请具有执行证券、期货相关业务资格的北京天健兴业资产评估有限公司作为评估机构，该机构与公司及所涉各方之间无关联关系，具有独立性。

（2）评估假设的合理性

评估报告的假设前提符合国家有关法律法规，遵循市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估结论的合理性

评估机构评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致，评估结论合理。

（4）交易价格的公允性

本次交易价格是基于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的清产核资专项审计报告及北京天健兴业资产评估有限公司出具的评估报告作为依据，经交易双方协商确定。股权收购行为合法有效，交易定价公允合理，符合公司及全体股东的利益。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与选用恰当，资产评估报告的评估结论客观，评估报告的结论合理，交易定价公允。

独立董事就该事项发表的独立意见，同日登载于巨潮资讯网。

四、交易的定价政策和定价依据

本次收购标的资产的交易价格根据评估机构以 2019 年 3 月 31 日为基准日评估的评估值确定。本次交易公平，定价公允，不存在侵害中小股东和公司利益的行为。

投控物业 100%股权转让价格=评估净资产+过渡期损益-已分配利润，评估净资产以审计机构、评估机构分别出具审计报告及股权评估报告为基础，以国有资产管理部门备案确认的评估值为作价参考依据确定标的公司 100%股权转让价格，过渡期损益以双方共同聘请的会计师事务所，对标的公司自 2019 年 3 月 31 日至交割完成之日期间的期后损益专项审计结果为准，已分配利润为投控物业于 2019 年 6 月向深投控分配的股利 1.235 亿元人民币。

根据北京天健兴业资产评估有限公司的初步评估结果，截至 2019 年 3 月 31 日，投控物业的净资产账面值 40,714.67 万元，评估值

106,335.44 万元，评估增值 65,620.77 万元，增值率 161.17%。该评估结果为初步评估数据，最终以国资监管备案后的数据为准，相关评估报告将在完成备案程序后对外发布，评估相关数据届时也将更新，敬请广大投资者届时查阅。

五、交易协议的主要内容

（一）股权转让合同的主要内容

1. 交易方

甲方（转让方）：深圳市投资控股有限公司

乙方（受让方）：深圳市物业发展（集团）有限公司

2. 股权转让标的

深投控同意根据本合同的条款和条件向深物业集团转让投控物业 100%股权。

深物业集团同意根据本合同的条款和条件受让投控物业 100%股权。

3. 股权转让价款

（1）标的公司 100%股权转让价格的计算公式为：转让价格 = 评估净资产 +（加）期后损益 -（减）已分配利润。

（2）评估净资产以审计机构、评估机构分别出具审计报告及股权评估报告为基础，以国有资产管理部門备案确认的评估值为作价参考依据确定标的公司 100%股权转让价格。

（3）期后损益以甲乙双方按约定共同聘请的会计师事务所对标的公司自 2019 年 3 月 31 日至交割完成日的期后损益专项审计结果为

准。

(4) 已分配利润为投控物业于 2019 年 6 月向甲方分配的股利，共计人民币 12,350.21 万元人民币。

4. 股权转让款支付

(1) 支付方式：乙方以现金方式按照 4.2 款向甲方支付股权转让款。

(2) 支付时间：在本股权转让合同生效之日起 15 日内，乙方按照评估净资产金额的 30%向甲方支付首期款；

在标的公司完成工商股权变更手续之日起 30 日内，乙方按照评估净资产金额的 30%向甲方支付第二期款项。

在期后损益经会计师事务所出具期后审计报告后的 30 日内，乙方按照评估净资产金额的 40%向甲方支付第三期款项。

期后损益的支付：按照期后审计情况由甲乙双方就股权转让款支付事项进行多退少补，即如果期后审计盈利，则乙方按照期后审计盈利数额向甲方支付剩余转让款；如果期后审计亏损，则甲方按照期后审计亏损数额向乙方返还乙方多支付的股权转让款，如果期后审计盈亏平衡，则乙方不再需要向甲方继续支付股权转让款，甲方也不需要向乙方返还任何已经支付的股权转让款。退或补的款项应在审计报告出具之日起 30 日内支付。

5. 业绩承诺与补偿

(1) 甲方承诺，投控物业 2019-2021 年三年累计净利润（扣除非经常性损益后的净利润）不低于本次交易股权转让款 18%的数额，即

三年累计净利润 $\geq$ 股权转让款 $\times 18\%$ 。上述净利润以投控物业经审计财务报告确定的数额为准。

(2) 投控物业累计三年净利润未达到上述承诺额度的，甲方应就不足部分全额补偿支付给深物业，补偿方式为现金补偿。投控物业累计三年净利润(扣除非经常性损益后的净利润)超过上述承诺额度的，乙方不予退还。

(3) 甲方需履行业绩补偿义务的，应在收到乙方补偿通知书之日起 30 日内，完成业绩补偿支付义务，具体交付方式双方另行约定。如甲方延迟支付业绩补偿款的，每延迟一日，向乙方支付未付款项的日万分之三的违约金。若逾期付款超过 90 日的，则乙方有权解除合同。

6. 合同生效与解除

(1) 本合同自各方签字或其法定代表人或授权代表签字并加盖公司公章后成立，并在满足下列条件后生效：

乙方的股东大会及关联交易审议程序审议通过本合同；

甲方的董事会及关联交易审议程序审议通过本合同。

(2) 任何一方如发生下列情形，另一方有权单方面解除本合同；
任何一方所作的声明、保证与承诺是虚假的或存在严重误导，不办理或不协助办理与本次股权转让有关的批准、登记手续。

本合同签署后至交割完成日前，适用的法律、法规出现新的规定或变化，且本合同各方无法根据新的法律、法规内容就本合同的修改达成一致意见，经各方书面同意可解除本合同中与之有关的部分。

(3) 本合同的任何修改与补充均应采用书面形式。

（二）剥离土地房产委托经营管理协议的主要内容

鉴于投控物业部分土地资产存在的历史遗留问题及处理的复杂性，为保持投控物业股权转让后的稳定和发展，维持投控物业员工和资产结构规模的匹配性、完整性，加快推进转让工作进程，深投控、深圳市深投发展有限公司（以下简称“深投发展公司”）与投控物业共同签署《深圳市投控物业管理有限公司剥离土地房产委托经营管理协议》。深投控、投控物业、深物业均确认“对投控物业土地房产处置方案中涉及剥离至深投控的土地房产由深投控再行委托给投控物业经营管理，经营期限内，若完成确权，再按评估价协议转让给深物业”为三方的一致共识。深投控委托深投发展公司作为物业资产管理平台公司。

1. 交易方

委托方：深圳市投资控股有限公司

深圳市深投发展有限公司

受托方：深圳市投控物业管理有限公司

2. 委托经营管理的标的资产

委托经营管理标的资产的范围为投控物业股权转让拟剥离至深投控的全部土地资产，具体详见《市规划和自然资源局关于深圳市投控物业管理有限公司股权转让土地资产处置方案的批复》。

3. 委托经营管理的期限

根据标的物业形成的历史及现实，按标的资产的类型，各方约定委托经营管理的期限自深投控与深物业签署《深圳市投控物业管理有限公司

限公司股权转让合同》生效之日起暂定 5 年，委托经营期满，视经营情况另行协商是否续签，三方于到期前提前半年视经营情况另行协商是否续签，如未续签，投控物业须于协议期满后当日无条件将标的资产移交给深投控。

4. 委托经营管理的内容

投控物业全权代行深投控法定的权利和义务，包括但不限于负责和承担标的资产的维护维修、经营管理和安全责任，负责和承担和标的资产有关的一切税费，负责和承担有关标的资产纠纷处理的一切费用等所有事宜，涉及到信访维稳，群体事件的，由投控物业负责处理。

5. 租金收益分成

各方约定，每年度深投发展聘请中介机构对标的资产当年租金总收入（含税）进行审计，以经审计的标的资产年租金总收入（含税）为基数，投控物业于次年 1 月 30 日前按年度租金总收入（含税）的 25%向深投发展一次性支付上一年度租金收益分成。

6. 标的资产的确权及转让约定

（1）投控物业股权转让合同生效之日起五年内，标的资产若完成确权，按评估价协议转让给深物业，是投控物业股权转让整合方案的组成部分，是保证投控物业整合后员工和资产结构规模相匹配、促进国资国企改革，消除维稳隐患的重要举措。深投控与深物业约定，以标的资产确权完成之日为评估基准日进行评估，按评估价格协议转让给深物业。

（2）对于标的资产的确权及转让工作，深投控与深物业约定采

取确权一项、协议转让一项的原则。

(3) 标的资产确权后协议转让环节产生的税费，各方按规定各自承担相应的税费。

(4) 标的资产协议转让给深物业，且深物业支付相应交易对价后，该项资产自深物业支付交易对价次月起，深投控不再享有该项资产的收益权。

六、涉及收购资产的其他安排

此次收购投控物业，不存在人员安置、土地租赁等情况，交易完成后，投控物业将与深投控及其关联人在人员、资产、财务上分开和独立，因投控物业下属产业分公司将继续作为深圳湾等产业园区的物业管理单位，收购完成后，上述业务将继续继承，因此，投控物业和深投控及其关联人之间将继续产生日常性经营往来。

深投控承诺，投控物业 2019-2021 年三年累计净利润（扣除非经常性损益后的净利润）不低于本次交易股权转让款 18% 的数额，即三年累计净利润 $\geq$ 股权转让款 $\times 18\%$ 。上述净利润以投控物业经审计财务报告确定的数额为准。

投控物业累计三年净利润未达到上述承诺额度的，深投控应就不足部分全额补偿支付给深物业，补偿方式为现金补偿。投控物业累计三年净利润（扣除非经常性损益后的净利润）超过上述承诺额度的，乙方不予退还。

七、交易目的和影响

此次收购投控物业，是为积极响应深圳市国资委的号召，进一步推进优质资源向优势企业特别是上市公司集中，增强上市公司发展后劲，优化和夯实上市公司产业结构，做大做强上市公司优势主业，公

司拟以现金方式收购深投控持有的投控物业 100%股权，将增加公司地产业务和产业园区开发的土地资源，进一步夯实公司地产业务发展后劲，同时，将进一步提升公司产业园区运营管理实力，公司高端产业园区运营管理规模将进入国内产业园区运营管理第一梯队，为打造中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商的宏伟发展愿景增添助力。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

本年年初至本公告披露日，除本次关联交易事项外，公司未与本次关联方交易其他关联交易。

九、独立董事事前认可和独立意见

公司此次收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权的关联交易，有助于公司获得发展资源，增强上市公司发展后劲，契合国资系统资源整合号召，将进一步做大做强公司产业园区运营管理和租赁业务，提升公司核心竞争力，助力公司快速发展，符合公司未来发展战略和长远规划。

本次关联交易遵循了公开、公平、公正的原则，评估机构具有独立性，评估假设合理，定价政策及定价依据合理，交易价格公允，符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情况，且符合监管部门及有关法律、法规及《公司章程》的规定。公司董事会在审议本次关联交易事项时，关联董事回避表决，董事会会议表决程序合法有效。

十、法律意见

对于已经具备完整资料的事项，北京市盈科（深圳）律师事务所律师有如下法律意见：

北京市盈科（深圳）律师事务所认为：（1）本次交易经过了充分的可行性研究，切实可行，合法有效；（2）收购方、转让方的主体资格适格，投控物业的产权权属清晰，不存在担保或其他权利限制情形；（3）深物业收购深投控持有的投控物业 100%股权已履行国有资产审计和评估程序，深投控与深物业拟在股权转让合同中约定期后损益专项审计并作为定价的参考依据，符合相关法律法规的规定；（4）深物业收购深投控持有的投控物业 100%股权采用协议转让方式已经深物业董事会及深投控董事会批准，符合相关法律法规的规定；（5）完成本次收购，应关注深物业还需依法召开股东大会进行表决，深投控还需向深圳市国有产权管理部门备案投控物业的资产评估结果，并取得深圳市国有产权管理部门同意备案的文件。

十一、备查文件

1. 第九届董事会第八次会议决议
2. 独立董事关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的事前审核意见
3. 独立董事关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的独立意见
4. 第九届监事会第九次决议
5. 深圳市投控物业管理有限公司股权转让合同

6. 深圳市投控物业管理有限公司剥离土地房产委托经营管理协议

7. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《关于深圳市投控物业管理有限公司清产核资审计报告》（瑞华专审字【2019】48400007 号）

8. 北京市盈科（深圳）律师事务所关于深圳市物业发展（集团）有限公司拟收购深圳市投控物业管理有限公司之法律意见书

9. 深圳市规划和自然资源局关于深圳市投控物业管理有限公司股权转让土地资产处置方案的批复

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2019 年 9 月 6 日